

ZU PLANURKUNDE  
~~Stadtbauplanung~~ / Stadtplanung

gehört  
nicht

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Celle "Bahnhofstraße/Süd"

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt Teilbereiche der Flurstücke 49/2 und 49/4, Flur 13, Gemarkung Celle.

### 2. Sachverhalt / Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 80 ist seit dem 31.07.1984 rechtsverbindlich und wurde aufgestellt, um das Gebiet zwischen "Bahnhofstraße" und "Kirchstraße" städtebaulich aufzuwerten. Insbesondere sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Betriebsgrundstück einer ehemaligen Gärtnerei einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund des in der Umgebung vorhandenen Gebietscharakters und der Darstellung im Flächennutzungsplan als "Gemischte Baufläche", sollte im Bereich des Gärtnereigeländes eine aus gewerblicher und Wohnnutzung gemischte Bebauung entstehen. Es wurde deshalb ein "Mischgebiet" (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, das neben der im Süden vorhandenen "Kirchstraße" auch über eine neu zu errichtende Straße im Norden und Osten des Geländes erschlossen werden sollte. Eine Bebauung des Geländes erfolgte allerdings bisher nicht.

Aufgrund des derzeit in Celle herrschenden dringenden Wohnraumbedarfes ist nun eine Aktivierung dieser innenstadtnahen Reservefläche geboten. Um die zügige sowie städtebaulich und architektonisch harmonische Bebauung der Fläche zu gewährleisten, soll das gesamte Gelände ggf. durch nur einen Bauträger beplant werden. Die ursprünglich vorgesehene öffentliche Erschließungsstraße im Norden und Osten des Geländes ist entbehrlich, da die Fläche über die vorhandenen Straßen erschlossen und durch zusätzliche private Erschließungsanlagen auf dem Gelände organisiert werden kann.

### 3. Planinhalt

Die bisher festgesetzte "Öffentliche Verkehrsfläche" soll entfallen und wird mit der für die übrige Fläche des ehemaligen Gärtnereigeländes festgesetzten Art der Nutzung "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO belegt. Das Maß der Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,0 bzw. 1,1 entsprechend der zulässigen Ausnutzung der angrenzenden Flächen festgesetzt. Während bei der Berechnung der GRZ im Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 80 die Grundflächen von u.a. Stellplätzen sowie Tiefgaragen nicht einzubeziehen sind, wären die v.g. Anlagen im Geltungsbereich dieser Änderung aufgrund der zwischenzeitlichen novellierten BauNVO vom 23.01.1990 grundsätzlich mitzurechnen. Um für den Bereich dieser Änderung sowie die übrige Fläche des ehemaligen Gärtnereigeländes aber einen annähernd einheitlichen Berechnungsmodus bei der Ermittlung der GRZ zu schaffen, wird

...

die textliche Festsetzung Nr. 1 in den Plan aufgenommen. Diese regelt, daß die festgesetzte GRZ von 0,4 durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten et c.) bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Auch im Hinblick auf die Berechnung der Geschößflächen haben sich durch die Novellierung der BauNVO Änderungen ergeben. Um auch hier einen einheitlichen Berechnungsmodus für beide Flächenteile zu schaffen, erfolgte die textliche Festsetzung Nr. 2. Danach sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschößflächen mitzurechnen.

Da die übrigen, an die bisher festgesetzte Planstraße angrenzenden Grundstücke bereits über die "Bahnhofstraße", die "Fuhsestraße", die "Kirchstraße" sowie die Straße "Altenhäuser" erschlossen sind, war die Planstraße primär zur Erschließung des überplanten Gärtnergeländes vorgesehen. Durch ihren öffentlichen Charakter sollte sie einen Planungsspielraum für die Flächenvergabe an mehrere Bauträger und Investoren schaffen, für die eine gemeinsame private Erschließungsanlage nach allgemeiner Planungspraxis nur schwer realisierbar gewesen wäre.

Im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung ist auch zu prüfen, wie sich der Wegfall der ursprünglich vorgesehenen Planstraße auf die angrenzenden Grundstücke auswirkt. Auf die Eigentümer dieser Grundstücke würden bei Realisierung der Straße erhebliche Erschließungskosten zukommen. Mit diesen Kosten wäre aber keine gravierende Aufwertung der Grundstückssituation verbunden, da die Flächen bereits über vorhandene andere Straßen erschlossen sind und die Planstraße nur eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich bieten würde. Vielmehr würde die Planstraße die rückwärtigen Grundstücksbereiche durch die zu erwartenden Verkehrslärm- und Schadstoffemissionen belasten und die Wohnruhe stören. Auch aus ökologischer Sicht wäre ein Verzicht auf den Bau der Planstraße insbesondere im Hinblick auf den Bodenversiegelungsgrad der Fläche als positiv zu beurteilen.

Durch diese Änderung werden die wesentlichen Planungsgedanken des Bebauungsplanes für das betroffene Gelände nicht angetastet. Die festgesetzte städtebauliche Konzeption einer verdichteten gemischten Bebauung bleibt erhalten. Lediglich die Erschließung des Geländes soll zur Minimierung des Bodenversiegelungsgrades zukünftig über bereits vorhandene Straßen erfolgen. Auch für die angrenzenden Grundstücke ergibt sich durch die Bebauungsplan-Änderung in der Gesamtbilanz eine Verbesserung der derzeitigen und plangegebenen Situation. Aus v.g. Gründen erfolgt eine Änderung der Festsetzung "öffentliche Verkehrsfläche" in "Mischgebiet" (MI) gem. § 6 BauNVO. Die Belange des Verkehrs werden damit zugunsten einer größeren Ausnutzbarkeit des Gesamtgeländes zur Schaffung von Wohnraum zurückgestellt.

#### 4. Natur und Landschaft

Die Planänderung stellt insbesondere im Hinblick auf die Ressourcen "Arten und Biotope", "Boden" sowie "Wasserhaushalt" eine Verbesserung der plangegebenen Situation dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist daher nicht zu berücksichtigen.

## 5. Planverfahren

Da in der Stadt Celle ein erhöhter Wohnraumbedarf besteht, finden für diese Bebauungsplan-Änderung die Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) Anwendung. Durch die Änderung erhöht sich die Ausnutzbarkeit der Gesamtfläche um ca. 450 qm Grundfläche sowie 1.200 qm Geschößfläche und trägt so zur Deckung des bestehenden Wohnraumdefizites bei. Aufgrund des geringen Planungsumfanges wird das Verfahren als vereinfachte Änderung (§ 13 BauGB i.V.m. § 2 (7) BauGB-MaßnahmenG) durchgeführt.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,  
Stadtvermessung und  
Bauaufsicht  
- Abt. Stadtplanung -

Celle, den 02.02.1994

Im Auftrag



(Koster)  
Bauoberinspektorin